



Vazet Realisatie
T.a.v. dhr. J. Joustra
Stationsweg 2
8011 CZ ZWOLLE

Contactpersoon Team BWO
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33 Assen
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk O2017-0337
Bijlagen
Datum 3 oktober 2017
Verzenddatum d.d.- mnd- jr

Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning nr. O2017-0337
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Joustra,

Op 8 mei 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 18 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Z, nr. 4248, plaatselijk bekend Markedreef, kavel 1 t/m 18 te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2017-0337.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ontbrekende gegevens

Wij hebben nog een aantal gegevens en documenten van u nodig voor u met het werk kunt beginnen. Het gaat om:

- tekeningen en berekeningen, rapporten en verklaringen van alle hout-, staal- en gewapend betonconstructies in tweevoud.

U dient deze gegevens en documenten uiterlijk 3 weken voor u met het werk begint bij ons aan te leveren.

Verplichtingen

U mag pas met het bouwen beginnen nadat de juiste plaats is aangewezen door de gemeente. Hiervoor moet u contact opnemen met uw toezichthouder. Zijn telefoonnummer staat in de bijlage vermeld.

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl

Uitgebreide procedure

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van zes weken ter inzage gelegen. [Wij hebben de volgende reacties ontvangen (zienswijzen)]

Motivering 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 voor het bouwen en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bouwplan valt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Marsdijk". Voor het perceel zelf geldt de bestemming 'Wonen' (artikel 13) en 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' (artikel 24). Het bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan om de volgende redenen:

Wonen (artikel 13)

Voor dit specifieke gebied met de bestemming 'Wonen' aangeduide gronden geldt tevens de bestemming 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' (een wijzigingsbevoegdheid van ons college). Dit houdt in dat de voorschriften binnen dit gebied geheel of gedeeltelijk gewijzigd mogen worden, mits er voldaan wordt aan de bepalingen die voor het wijzigingsgebied gelden. Het wijzigingsgebied is niet inhoudelijk op de bestemmingsplankaart uitgewerkt. Het bouwplan kan daarom niet aan de bouwvoorschriften als bepaalt in artikel 13 worden getoetst.

Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 (artikel 24)

Artikel 24 lid 24.3 sub 24.3.1 onder b, c en e.

- Artikel 24 lid 24.3 sub 24.3.1 onder b:
Dit artikel bepaalt dat de maximale goothoogte 6 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen. De 2 eindwoningen hebben een goothoogte van 6,167 meter de overige woningen voldoen hier wel aan.
- Artikel 24 lid 24.3 sub 24.3.1 onder c:
Dit artikel bepaalt dat de woningen mogen worden gebouwd tot een maximale bloklengthe van zes aanéén, met dien verstande dat, indien de langsgevel op één of meer plaatsen tenminste 2,5 meter verspringt, het aanéén te bouwen aantal woningen tot tien mag worden verhoogd, onder voorbehoud dat niet meer dan zes woningen in dezelfde gevellijn aanéén gebouwd mogen worden. Er worden 18 woningen aanéén gebouwd in plaats van toegestane maximale aantal van 10 woningen.
- Artikel 24 lid 24.3 sub 24.3.1 onder e:
Dit artikel bepaalt dat de afstand van de bouwvlak(ken) tot de bestaande woning(en) minimaal 18 meter dient te bedragen. De nieuw te bouwen linker eindwoning wordt op een afstand van ca. 14 meter van de bestaande woningen gebouwd.

Aangezien dat:

- het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige visie voor ontwikkelingen in dit gebied;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- wij op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3, van de Wabo een project afwijkingsbesluit kunnen nemen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing maakt mede deel uit van motivering voor de afwijkingen.

Kan deze afwijkingen naar ons oordeel worden toegestaan zodat het bouwplan gerealiseerd kan worden.

Verder voldoet uw bouwplan aan redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Omdat uw aanvraag past binnen alle regelgeving, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Variabele leges - wonen	€ 43.800,00
Afwijkingsbesluit - exclusief onderbouwing	€ <u>1483,85</u> +
Totaal	€ 45.283,85

De factuur voor de leges wordt u separaat toegezonden.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in het Gezinsblad. Wij maken de vergunning ook bekend aan (adviseurs, indieners zienswijze).

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Meer informatie

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl
Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

medewerker publieke dienstverlening

Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren aan uw toezichthouder melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringswerkzaamheden.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - d: overig afval:Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventueel vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollige grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapening van de gewapend betonconstructies moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
7. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de afdeling Vergunningen en Handhaving
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Toezichthouder van uw bouwplan is de heer G. Graafhuis telefoon: 14 0592

E-mail adres van uw toezichthouder is g.graafhuis@assen.nl